

ACCORDO TERRITORIALE

previsto dall'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed in attuazione degli artt. 1,2,3 del decreto del 05.03.1999 del Ministro dei Lavori Pubblici, relativo all'intero territorio del

COMUNE DI COSSATO

Tra le seguenti Organizzazioni

CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA (CONFEDILIZIA),
rappresentata dall'avv. Daniela Ardizzone,

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILI (ASPPI), rappresentata
dall'Avvocato Rodolfo Carridi,

e

SINDACATO UNITARI INQUILINI ASSEGNATARI (SUNIA), rappresentata dal Rag. Franco
VERCELLINO, dal Sig. Armando VALMACHINO

SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO (SICET) rappresentata dal Sig. Gerardo Manco

si conviene e si stipula quanto segue

PREMESSE

1. Il presente Accordo territoriale è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, 1. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

2. Le Organizzazioni stipulanti ritengono che sia stata determinante ai fini della conclusione del presente Accordo la disponibilità dichiarata dal Comune di Cossato di ridurre, per tutta la durata del presente Accordo, l'I.M.U. del 2,6% rispetto all'aliquota applicata dal Comune per i proprietari che concederanno in locazione propri immobili con contratti stipulati ai sensi del presente Accordo.

3. Il presente Accordo territoriale può comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, a richiesta di una qualsiasi delle parti, in modo totale o parziale, in seguito ad intervenute variazioni:

- delle normative (anche fiscali) di riferimento;
- della misura dell'I.M.U. così come risulta dall'impegno del Comune di Cossato di cui al precedente punto 2;
- delle condizioni del mercato locale degli affitti;
- nell'elenco dei Comuni per i quali si applicano le agevolazioni Irpef ed imposta di Registro, interessanti il Comune di Cossato;
- conseguenti alla futura definizione delle microzone censuarie.

4. Le Organizzazioni firmatarie del presente provvederanno al deposito, presso il comune interessato, del presente Accordo territoriale con i sottodescritti allegati, costituenti parte integrante dell'Accordo.

5. Le presenti premesse formano parte integrante dell'Accordo.

85/62/A2
Citta' di COSSATO
Registro Protocollo
n. 0010638 del 30/04/2015
Class. 07 14



(1)

ASPPI Siena / pm

CONFEDILIZIA
ASPPI

SUNIA

[Signature]

I. CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L 431/98 e art. D.M. 5.3.99)

Le parti potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE. Le Organizzazioni stipulanti, preso atto che non si è ancora provveduto da parte della pubblica amministrazione, ad individuare le microzone censuarie previste dal D.P.R. 23.3.1998, n. 138, convengono di individuare sul territorio comunale una unica zona comprendente l'intero territorio comunale.

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE FASCE DI VALORI. Ai fini della determinazione dei valori minimi e massimi, oltre alla suddivisione del territorio comunale in zone, le Organizzazioni stipulanti convengono di determinarne gli importi sulla base della presenza di ogni singolo immobile oggetto di locazione di determinate caratteristiche, da individuarsi all'atto della stipula del contratto delle parti private. Tali elementi sono i seguenti:

Elenco A:

1. presenza di servizi igienici completi interni all'alloggio;
2. presenza di impianto di riscaldamento;
3. presenza di impianto elettrico a norma di legge;

Elenco B:

1. presenza di cantina o ripostiglio o soffitta o sottotetto accessibile;
2. presenza di cortile e/o area verde comune;
3. presenza nell'edificio di ascensore qualora l'alloggio sia posto oltre il secondo piano (terzo fuori terra);
4. allacciamento alla rete del gas;
5. dotazione degli infissi esterni di doppi vetri;
6. dotazione di posto auto scoperto;
7. dotazione di autorimessa singola o posto auto coperto;
8. dotazione di autorimessa doppia;
9. presenza di doppi igienici interni in alloggio di superficie convenzionale superiore a mq. 90;
10. presenza di impianto di riscaldamento autonomo o contabilizzazione calore;
11. presenza di impianto di condizionamento aria.

Le dotazioni dell'elenco A sono considerate delle Organizzazioni stipulanti essenziali per garantire l'esigenza abitativa dell'alloggio, per cui la mancanza anche di uno solo dei tre elementi comporta la

qualificazione di degrado all'alloggio ed i valori dei canoni saranno determinati in relazione alla fascia più bassa (fascia 4 degrado) di determinazione, indipendentemente dalla presenza di dotazioni dell'elenco B.

Qualora invece l'alloggio presenti tutte le dotazioni dell'elenco A, saranno prese in considerazione delle parti private le dotazioni di tipo dell'elenco B, con le seguenti avvertenze:

- volendosi con la condizione di cui al punto 3 dell'elenco B garantire di accesso ad ogni abitazione a persone anziane o disabili, la condizione sarà considerata presente se l'alloggio è posto ad un piano inferiore al quarto fuori terra;
- la condizione posta al punto 8, se esistente, si cumula con quella al punto 7, così che all'autorimessa doppia venga data una valenza doppia rispetto a quella singola;
- nella verifica dell'esistenza della condizione di cui al punto 9, questa sarà considerata esistente sempre se l'alloggio è di dimensione inferiore a quella prevista; la superficie è calcolata con gli stessi criteri infradefiniti per quella convenzionale, ma si terrà conto soltanto della superficie effettivamente destinata ad abitazione e con esclusione, dunque, di terrazzi, balconi, cantine, solai, autorimesse, aree esterne ed ogni altro accessorio esterno all'alloggio.

In relazione al numero di elementi al gruppo B presenti nell'alloggio, vengono definite le seguenti fasce di valori dei canoni:

<i>fascia 1 alta</i>	se risultano verificate oltre 6 caratteristiche;
<i>fascia 2 media</i>	se sono verificate non meno di 4 e fino a 6 caratteristiche;
<i>fascia 3 bassa</i>	se sono verificate fino a 3 delle caratteristiche descritte.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE. I valori minimo e massimo del canone di locazione di ogni alloggio sarà determinato dalla seguente tabella, indicati in prezzo al mq per mese:

fascia 1 alta	3,10 – 4,90
fascia 2 media	2,40 – 4,20
fascia 3 bassa	2,30 – 3,40
fascia 4 degrado	1,20 – 2,20

Tutti gli importi della tabella saranno annualmente adeguati nella misura del 75% della variazione dell'indice dell'aumento del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati, comunicato dall'I.S.T.A.T per l'anno precedente. Il primo adeguamento decorrerà dall'anno successivo a quello della stipula del presente accordo.

DETERMINAZIONE DEL CANONE ALL'INTERNO DELLE FASCE. La determinazione del canone effettivo di ciascun alloggio della rispettiva fascia di oscillazione, individuata come sopra, è lasciata alla libera contrattazione delle parti private, le quali potranno prendere in considerazione fattori oggettivi quali la vetustà dell'immobile, lo stato manutentivo dell'alloggio e del fabbricato, la presenza di servizi, ecc., nonché elementi di carattere soggettivo, quali la veduta, la vicinanza a verde pubblica, la comodità ai mezzi di trasporto, la vicinanza al posto di lavoro, ecc.

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE. La superficie dell'immobile per la definizione del canone contrattuale sarà determinata come segue:

- la superficie dell'alloggio viene considerata al 100%; se la superficie dell'alloggio è inferiore a 60 mq, la stessa sarà aumentata del 10%, sino alla superficie massima di 60 mq;
- balconi, terrazze, cantine, soffitte al 25%;

- l'autorimessa o il posto auto coperto al 50%;
- il posto auto scoperto al 20%;
- cortili, giardini, orti in uso esclusivo al 15%;

Le superfici dei locali chiusi si considerano al netto dei muri perimetrali.

ADEGUAMENTO DEL CANONE DEL CORSO DEL CONTRATTO. Il canone di locazione sarà annualmente adeguato nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai pubblicato dall'Istat.

L'adeguamento sarà riferito al periodo annuale scadente nel mese precedente a quello di adeguamento e potrà essere previsto senza necessità di preventiva richiesta da parte del locatore.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE. Gli interventi operati dal locatore sull'immobile locato, conferiscono allo stesso il diritto di operare un aumento annuo del canone pari all'interesse al tasso legale sulla somma spesa per tale intervento. L'aumento decorrerà dal termine dei lavori.

Sono escluse le opere eseguite per necessità di mantenimento delle caratteristiche esistenti alla data della stipula del contratto e quelle da eseguirsi in forza di norme di legge.

Tale aumento non opererà nel caso in cui i lavori eseguiti siano tali da modificare la superficie e/o la composizione dell'immobile locato, così che il canone di locazione possa subire ed effettivamente subisca un aumento. Qualora il locatore rinunciasse a questo aumento, avrà il diritto comunque a richiedere quello di cui al capoverso precedente.

Per definire il concetto di intervento di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione, le Organizzazioni stipulanti fanno riferimento al punto 3.4 della circolare del Ministero delle Finanze 57/E del 24 febbraio 1998 (Categorie di intervento edilizio).

ONERI ACCESSORI. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (Allegato A).

ALLOGGI AMMOBILIATI. Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori minimi e massimi dei canoni di cui alla tabella di cui sopra, sono aumentati sino al 35%.

CONTRATTO TIPO. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo" allegato al presente Accordo (Allegato B).

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenzioso, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni stipulanti s'impegnano a promuovere verso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione e hanno deciso di prevedere nel contratto tipo la seguente clausola:

"Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata da, quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione, composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione".

Suoni
Mr. V. V.

II. CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L431/'98 e art. 2 D.M. 5.3.99)

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431, applicando le modalità per la determinazione del canone ed il contratto tipo come di seguito definiti.

ESIGENZE DI TRANSITORietà' DEL RAPPORTO. Per il locatore quando abbia l'esigenza:

1. per motivi previsti dalla legge 431/98, art. 3, comma primo, lettere a), b), d), e) e g);
2. di trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
3. di matrimonio, separazione o divorzio;
4. di vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

Per il conduttore, quando abbia l'esigenza di abitare in proprio o far abitare dai propri figli l'immobile per motivi:

1. di studio, inteso anche come esigenze di frequenza di corsi temporanei di approfondimento, specializzazione o altro;
2. di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza, inteso anche come attività di formazione e avviamento professionale anche se non retribuito, ovvero di trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
3. di assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con contratto preliminare regolarmente registrato;
4. di separazione o di divorzio;
5. di salute e /o di cura;
6. di vicinanza momentanea ai congiunti con necessità di assistenza.

Si precisa che:

- l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata, a sua cura e spese, con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto;
- per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE. Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste dall'art. 2 c. 2 del D.M. 30.12.2002.

FACOLTA' DI RECESSO DEL CONDUTTORE. Il conduttore potrà recedere del contratto prima della scadenza stabilita nello stesso solo per gravi motivi. In tal caso, dovrà comunicare al locatore la disdetta, specificandone espressamente i motivi. I termini per la disdetta sono di mesi uno per contratti di durata inferiore a sei mesi e di mesi due per quelli di durata superiore.

CONTRATTO TIPO. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431, le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo" allegato al presente Accordo (Allegato C).

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenzioso, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione ed applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni stipulanti s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione ed hanno deciso di prevedere nel contratto tipo la clausola, già riportata nella prima parte del presente Accordo, concernente la facoltà per le parti di rivolgersi ad una Commissione di conciliazione stragiudiziale.

SUNIA BIECCA

CONDUTTORIA ARNE

ASPI BIECCA


000

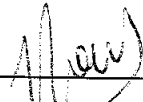
Allegati:

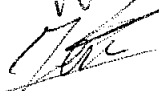
- A) Tabella di ripartizione degli oneri accessori
- B) Contratto tipo per le locazioni agevolate
- C) Contratto tipo per le locazioni transitorie

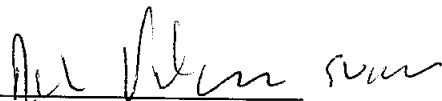
Letto, approvato e sottoscritto in Cossato, addì 29 APRILE 2015

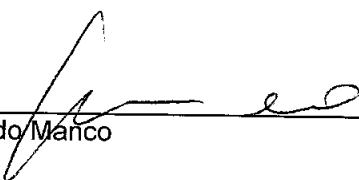
Firme:

 (ABDE ADEVENTE A CONFEDILIZIA)
Avv. Daniela Ardizzone

 (ASPPI BIELLA)
Avv. Rodolfo Carridi

 (SUNIA BIELLA)
Rag. Franco Vercellino


Sig. Armando Valmachino


Sig. Gerardo Manco

(6)

"Allegato A"

TABELLA DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

AMMINISTRAZIONE			IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA		
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C	Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L		Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
ASCENSORE			Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C	Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L		Lettura dei contatori		C
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L		Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C	IMPIANTI SPORTIVI		
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L		Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Ispezioni e collaudi		C	Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.)		C
AUTOCLAVE			Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (as.: terra rossa)		C
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	L		IMPIANTO ANTINCENDIO		
Manutenzione ordinaria		C	Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Imposte e tasse d'impianto	L		Acquisti degli estintori	L	
Forza motrice		C	Manutenzione ordinaria		C
Ricarico pressione del serbatoio		C	Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C	IMPIANTO TELEVISIVO		
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI			Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L		Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C	PARTI COMUNI		
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L		Sostituzione grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C	Manutenzione ordinaria grondaia, sifoni e colonne di scarico		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L		Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C	Manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L		Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C	Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
SGOMBERO NEVE			Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Spese relative al servizio, compreso i materiali d'uso		C	Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale, locali comuni		C

*CONFERMA
 ARTE*

*SANIA
 BICCIA*

*ASPIR
 BICCU*

SUPP

Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
PARTI INTERNE DELL'APPARTAMENTO LOCATO		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità del cavo e dell'impianto citofono e videocitofono		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	
PROPRIETARIO		
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie ed indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 90%	C 10%

Materiale per le pulizie		C
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.)	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	
PULIZIA		
Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione dei macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfezione dei bidoni e contenitori dei rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori	L	
Sacchi per la raccolta dei rifiuti		C
Tinteggiatura vano scala-	L	
<i>Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme vigenti e agli usi locali</i>		

LEGENDA: L=locatore, C= conduttore

ASPI BIEUS
 CONFEDUZIA
 ABDE
 Sonia
 Ricat

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della 9 dicembre 1998, n. 431
e come da Accordo territoriale in data _____

Il/La sig./soc. di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da in persona di) concede in
locazione al/ alla sig.
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante
(assistito/a da in persona di), che accetta, per sé e
suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n.
piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno,
ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata come da elenco parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre.....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8
agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE	AMMINISTRATIVA	E	TECNICA	SICUREZZA	IMPIANTI:
CERTIFICATO	DI	COLLAUDO	E	CERTIFICAZIONE	ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni, dal al , e alla prima
scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita
locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore
che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui l'articolo 3 della legge n.
431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con una modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza
del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove
condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto , comunicando la propria intenzione con lettera
comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia
riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca , nel termine di dodici mesi
dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il
conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta
o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ASPIRANTE
CONFERMAZIONE
ARTE

SUPPL. BICCHIA

Articolo 2
(*Canone*)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:
Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat.

Articolo 3
(*Deposito cauzionale*)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttività di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia:

Articolo 4
(*Oneri accessori*)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 5
(*Spese di bollo e di registrazione*)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6
(*Pagamento, risoluzione e prelazione*)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ASPI BIEU
CONDOMINIO
APPE
SIEE
SONIA

Articolo 7
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
È facoltà del conduttore recedere dal contratto anche qualora non si verifichi l'esistenza di gravi motivi, qualora lo stesso sia già rinnovato, anche tacitamente e/o per inerzia delle parti alle scadenze stabilite dalla legge.

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....


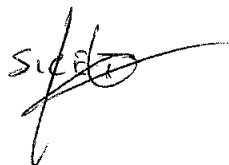
Articolo 10
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alla modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

ASPI BICU
CONFEDUCIA
ADRE


SUNABICU
ME

Articolo 12
(Impianti)

Il conduttore – in caso d’installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi unicamente dell’impianto relativo, restando sin d’ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all’impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall’articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l’accesso all’unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l’unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....

Articolo 14
(Varie)

La Commissione di conciliazione, di cui all’articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, emanato ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell’Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l’ufficio di segreteria del Comune ove è situato l’immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all’Accordo territoriale.

Altre clausole:

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

ASPP BIECCA

CONFEMUZIA
ABPE






SANTA BIECCA



Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1942, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i parti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

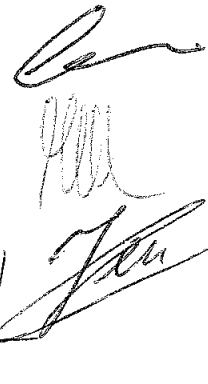
Il locatore

Il conduttore

A SPA BIELLA

CONFEDILIZIA
ASPE

SUNIA BIELLA

Handwritten signatures and stamps. At the top right, there is a signature. Below it is a rectangular stamp with illegible text. To the right of the 'SUNIA BIELLA' text is another signature.

Allegato " C "

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA**

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
e come da Accordo territoriale in data _____

Il/La sig./soc. di seguito denominato/a locatore
(assistito/ a da in persona di) concede in locazione al/
alla sig. (1)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante
(assistito/ a da in persona di), che accetta, per sé
e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n.
..... piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o
meno, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8
agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi, dal al, allorché, fatto
salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di
concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge
n. 431/98 – di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato D – e dall'Accordo tra
..... depositato il presso il Comune di, dichiara la
seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di
natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro giorni prima della
scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che

ASPI BIERA
CONFERMATA
ABFE

SONIA BIERA

hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dell'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad uso determinato e non lo adibisca, nel termine di dei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra
depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo:
....., che documenta allegando al presente contratto
.....

Articolo 4
(Canone)

Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:.....

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore somma di euro pari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia:

Articolo 6
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G del decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.
Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di accordo non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7
(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la

ASPA BENE
CONFEDILIZIA
ARPE

Sjefz

Sonia
MECCA

quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione della quale viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avvisi da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ASPAI BIEVA
CONFEDUEA
ARTE

SPICER

SUNIA BIEVA

Articolo 13
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14
(Impianti)

Il conduttore – in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare del locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – una ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 16
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concreto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in

ASPPI G. EW
CONFEDILIZIA
ABPE

SICET

SUNIO BIECCA

relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all' Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

ABPI BICU
CONFEDUZIA
ABPI

